

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG/SALES POLICY

----- Tháng 08/2026/ August 2026 -----

I. CHÍNH SÁCH CHUNG/GENERAL POLICY

1. **Thời hạn áp dụng:** Từ ngày 21/08/2026 cho đến khi có CSBH mới thay thế.
Applicable period: From August 21th, 2026 until a new replacement.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng đăng ký mua Căn hộ tại tòa OS2 thuộc Khu The Opus One - Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.
Applicable subjects: Customers who register to buy Apartments in buildings OS2 in The Opus One subdivision - High-rise residential area on land lot B5 - Phuoc Thien Residential Area and Park Project.
3. KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB) (“Tài Liệu Đầu Tiên”) vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.
The first transaction document (Deposit Agreement/Sales contract) (“First Document”) signed by the Customer at the time the sales policy takes effect will be applied to the following transaction documents, not the updated sales policy - if any.

II. CÁC CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MẠI /SALES PROGRAM

1. **Chương trình Khách hàng tiên phong/ Program Pioneering Customers**
 - 1.1 **Thời gian áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable period: According to section I of this policy
 - 1.2 **Đối tượng áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable subjects: According to section I of this policy
 - 1.3 **Chương trình/Program:** 200 Căn hộ đầu tiên được hưởng mức chiết khấu **1%** vào giá bán trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB.
The first 200 Apartments will enjoy a 1% discount on the selling price before VAT and KPBT at the time of signing the sales contract.
2. **Chương trình tặng Gói Hỗ trợ học phí Vinschool/ Vinschool Tuition Support Package Program**
 - 2.1 **Thời gian áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable period: According to section I of this policy
 - 2.2 **Đối tượng áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable subjects: According to section I of this policy
 - 2.3 **Chương trình/Program:**
KH được tặng Gói quà “Hỗ trợ học phí Vinschool” tương đương với **1,5%** Giá bán (chưa gồm VAT và KPBT) và được trừ vào Giá bán căn hộ trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB.
Customers will receive the “Vinschool Tuition Support” gift package equivalent to 1,5% of the selling price (excluding VAT and maintenance fee) and deducted from the Apartment Selling Price (excluding VAT and maintenance fee) at the time of signing the Sales Contract.
3. **Chương trình “Chạm Chuẩn Đẳng Cấp - Nhận Trọn Tiện Nghi”/ “Embrace Elevated Living - Enjoy Exclusive Comforts” Program**
 - 3.1 **Thời gian áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable period: According to section I of this policy
 - 3.2 **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng mua Căn hộ theo **Danh sách đính kèm (PL01)** và ký TTĐC/HĐMB từ ngày 21/08/2026 đến khi có chính sách mới thay thế.
Applicable subjects: Customers buy Apartments on the list of Appendix 01 and signing the Deposit Agreement/Sale Contract from August 21th, 2026 until a new replacement policy.

3.3 Chương trình: Tùy theo loại hình căn hộ, Khách hàng sẽ được tặng Gói nội thất tại thời điểm bàn giao căn hộ như sau:

Program: Depending on the type of apartment, customers will be given a furniture package at the time of apartment handover as follows:

Loại hình căn hộ <i>Apartment type</i>	Giá trị Gói nội thất <i>Furniture Package Value</i>
Studio	90.000.000 VND
1PN+1	135.000.000 VND
2PN	160.000.000 VND
3PN	200.000.000 VND

3.4 Điều khoản khác/ Other terms:

Gói quà tặng KHÔNG được quy đổi ra tiền mặt hoặc trừ vào giá bán Căn hộ.

Gift packages cannot be exchanged for cash or deducted from Apartment selling price.

Trường hợp HĐMB bị chấm dứt trước hạn do lỗi của Khách hàng, Khách hàng phải hoàn trả lại nguyên trạng gói quà tặng nội thất đã nhận hoặc số tiền tương ứng với Giá trị Gói nội thất đã công bố cho Chủ Đầu Tư trong trường hợp không thể hoàn trả nguyên trạng.

If the Customer causes the premature termination of the Contract, the Customer shall return to the Developer the received interior gift package in its original condition or announced Furniture Package Value.

III. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN/ PAYMENT PROGRESS AND PAYMENT METHOD

Lưu ý/Note:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/ký HĐMB trùng vào ngày Chủ nhật hoặc ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau Chủ nhật, ngày Lễ/Tết.
In case the payment due date/contract signing date falls on a Sunday or a holiday, the customer will be granted an extension to the first working day immediately following the Sunday or holiday.

- Trong trường hợp hạn thanh toán bị chò m tiến độ so với tiến độ đang quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chò m trong vòng 1 ngày kể từ ngày ký HĐMB.
In case the payment due date is delayed compared to the current schedule, the customer must pay the full amount of the delayed installments within 1 day from the date of signing the contract.

1. Khách hàng thanh toán bằng vốn tự có theo Tiến độ thanh toán chuẩn/ Customers pay with their own capital according to the standard payment schedule.

- Khách hàng mua căn hộ và thanh toán bằng vốn tự có theo tiến độ như sau được hưởng mức chiết khấu **10,5%** vào giá bán Căn hộ trước VAT, KPBT tại thời điểm ký HĐMB.
Customers who buy an apartment and pay with their own capital according to the following schedule will enjoy a 10,5% discount on the apartment's selling price before VAT and maintenance fee at the time of signing the Sales Contract.
- Khách hàng có nhu cầu thanh toán trước hạn từng đợt bằng vốn tự có sau khi ký HĐMB sẽ được hưởng mức chiết khấu tương đương **8%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn (tính từ ngày thanh toán đủ theo quy định) (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán). Trừ khi có thỏa thuận khác, khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán sau khi nhận bàn giao. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
Customers who wish to make early partial payments using their own capital after signing the Sale Contract will be entitled to a discount equivalent to 8% per year, calculated on the prepaid amount and the number of days paid in advance (from the due date as prescribed), (provided that payment is made at least 7 days prior to each installment due date). Unless

otherwise agreed, this amount will be deducted from the payment value after handover. Individual customers are responsible for personal income tax (PIT) on this interest benefit.

Đợt/ Phase	Tiền độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đặt cọc	Khi ký TTĐC <i>Signing Deposit Agreement</i>	100.000.000 VNĐ/Căn hộ VND 100,000,000/Apartment
Đợt 1	Ký HĐMB (trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC) <i>At the time of signing the Shop Sale Contract (Within 30 days from the date of Signing the Deposit Agreement)</i>	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) 10% Selling price (VAT included) - (included all amount in agreement - if any)
Đợt 2	Đợt 1 + 90 ngày <i>90 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 3	Đợt 1 + 120 ngày <i>120 days from 1st installment</i>	15% giá bán (gồm VAT) 15% of selling price (including VAT)
Đợt 4	Đợt 1 + 150 ngày <i>150 days from 1st installment</i>	15% giá bán (gồm VAT) 15% of selling price (including VAT)
Đợt 5	Ngày bàn giao - Đợt 1 + 180 ngày <i>Handover - 180 days from 1st installment</i>	45% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 5% giá bán 45% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 5% of selling price
Đợt 6	Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. <i>According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.</i>	5% giá bán (không gồm VAT) 5% of selling price (excluding VAT)

2. Khách hàng thanh toán bằng vốn tự có theo Tiền độ thanh toán giãn/ Customers pay with their own capital according to the extended payment schedule:

Khách hàng mua căn hộ và thanh toán bằng vốn tự có theo tiền độ như sau/ Customers buy apartments and pay with their own capital according to the following schedule:

Đợt/ Phase	Tiền độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đặt cọc	Khi ký TTĐC <i>Signing Deposit Agreement</i>	100.000.000 VNĐ/Căn hộ VND 100,000,000/Apartment
Đợt 1	Ngay khi ký HĐMB (trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC) <i>At the time of signing the Apartment Sale Contract (Within 30 days from the date of Signing the Deposit Agreement)</i>	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) 10% of selling price (including VAT) - (included all amount in agreement - if any)
Đợt 2	Đợt 1 + 60 ngày <i>60 days from 1st installment</i>	5% giá bán (gồm VAT) 5% of selling price (including VAT)
Đợt 3	Đợt 1 + 120 ngày <i>120 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 4	Đợt 1 + 180 ngày <i>180 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 5	Đợt 1 + 240 ngày <i>240 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 6	Đợt 1 + 300 ngày <i>300 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đợt 7	Đợt 1 + 360 ngày <i>360 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) <i>10% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 8	Đợt 1 + 420 ngày <i>420 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) <i>10% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 9	Đợt 1 + 480 ngày <i>480 days from 1st installment</i>	10% giá bán (gồm VAT) <i>10% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 10	Ngày bàn giao - Đợt 1 + 540 ngày, nhưng không muộn hơn 20/09/2027 <i>Handover - 540 days from 1st installment, but no later than 20/09/2027</i>	10% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 5% giá bán <i>10% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 5% of selling price</i>
Đợt 11	Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. <i>According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.</i>	5% giá bán (không gồm VAT) <i>5% of selling price (excluding VAT)</i>

3. Khách hàng thanh toán bằng vốn vay ngân hàng có hỗ trợ lãi suất của Chủ đầu tư lên đến 80% giá bán/ Customers pay by bank loan with interest rate support from the Investor for up to 80% of the selling price.

a. Chính sách/Policy:

Nội dung/Content	Chính sách/Policy
Hạn mức vay và dư nợ nhận hỗ trợ của CĐT <i>Loan limit and outstanding debt supported by the investor</i>	Lên đến 80% giá bán (bao gồm VAT) <i>Up to 80% of selling price (including VAT)</i>
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn <i>Interest rate and loan support period</i>	<u>Giai đoạn HTLS/ Interest support period:</u> ✓ Lãi suất 0% trong thời gian HTLS 15 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên <i>0% interest rate during the interest support period 15 months from the first disbursement date</i> ✓ Ân hạn nợ gốc trong thời gian CĐT hỗ trợ lãi suất (*). <i>Principal grace period during the period the Investor supports interest (*).</i> ✓ Phí trả nợ trước hạn: Miễn phí trả nợ trước hạn của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Sau thời gian hỗ trợ, phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng. <i>Early repayment fee: Prepayment of the loan (for loans with interest rate support) is free of charge during the interest support period (excluding any additional prepayment fees as agreed between the Customer and the Bank). After the support period, prepayment fees shall be applied in accordance with the Bank's regulations.</i>

(*) Theo chính sách/quy định của ngân hàng cho vay tại từng thời điểm, đảm bảo thời gian ân hạn nợ gốc tối thiểu bằng thời gian HTLS.

(*) According to the lending bank's policies/regulations at each time, ensure the principal grace period is at least equal to the interest rate support period.

b. Tiến độ giải ngân/ Disbursement progress:

Đợt thanh toán/Phase	Tiền độ thanh toán dành cho KH vay vốn Ngân hàng <i>Payment schedule for customers borrowing from banks</i>	
	Khách hàng thanh toán <i>Customer payment</i>	Ngân hàng giải ngân <i>Bank disbursement</i>
Đặt cọc: Khi ký TTĐC <i>Deposit: Signing Deposit Agreement</i>	100.000.000 VNĐ/Căn hộ <i>VND 100,000,000/Apartment</i>	
Đợt 1: Ngay khi ký HĐMB (trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC) <i>1st installment: At the time of signing the Apartment Sale Contract (Within 30 days from the date of Signing the Deposit Agreement)</i>	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) <i>10% of selling price (including VAT) - (included all amount in agreement - if any)</i>	
Đợt 2: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB <i>2nd installment: Within 15 days from the date of signing the Sales Contract</i>		40% giá bán (gồm VAT) <i>40% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 3: Ngày bàn giao - Đợt 1 + 90 ngày <i>3rd installment: Handover - 90 days from 1st installment</i>	5% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 05% giá bán <i>5% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 05% of selling price</i>	40% giá bán (gồm VAT) <i>40% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 4 - Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. <i>4th installment - According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.</i>	05% giá bán (không gồm VAT) <i>5% of selling price (excluding VAT)</i>	

Lưu ý/Note:

- Áp dụng đối với KH là cá nhân đứng tên trong HĐMB. KH là doanh nghiệp được CĐT hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn với mức tối đa bằng lãi suất và phí trả nợ trước hạn hỗ trợ cho KH cá nhân (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.
- Applicable to customers who are individuals named in the sales contract. Customers who are enterprises are supported by the Investor with interest rates and prepayment fees at a maximum level equal to the interest rates and prepayment fees supported for individual customers (excluding any additional prepayment fees as agreed between the Customer and the Bank). The interest rates and prepayment fees exceeding the above support level (if any) will be paid by the enterprise customer to the bank.
- Trong mọi trường hợp, CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất đối với các KH đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định.
- In all cases, the Investor only supports interest rates for customers who meet the loan conditions and complete all procedures according to the regulations of the Bank designated by the Investor.

- Trong trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay **80%**, thì CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời KH phải thanh toán phần Vốn tự có trước khi giải ngân (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với quy định CS này).
- *In case the customer does not meet the loan conditions of 80%, the Investor only supports interest rates according to the rate approved by the Bank according to the documents signed between the parties. At the same time, the customer must pay the equity capital before disbursement (the difference between the actual disbursement rate and the regulations of this policy).*
- Trường hợp KH đã VVNH và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.
- *In case the customer has borrowed capital from the bank and disbursed according to the sales policy, the equity capital will not be calculated for early payment interest.*
- Với khách lựa chọn thêm **36 tháng** được CĐT hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng **4%/năm**, tương đương với việc Khách hàng được HTLS **0%** trong vòng **15 tháng đầu tiên** và CĐT **hỗ trợ 4%/năm** trong vòng **36 tháng tiếp theo** cho dư nợ gốc trong hạn thực tế còn lại của Khách hàng (tối đa bằng giá trị khoản vay thực tế được giải ngân có HTLS) nhưng không muộn hơn ngày 16/12/2030 thì Khách hàng trả thêm **10%** từ giá gốc.
- *For customers choosing an additional 36 months, the Investor will provide interest rate support of 4%/year for bank loans, equivalent to 0% interest rate for the first 15 months, and 4%/year support for the following 36 months on the remaining outstanding principal within the actual loan term (up to the actual disbursed loan amount under the interest support scheme), but no later than 16/12/2030. In this case, the Customer shall pay an additional 10% on the original price.*